

Realdania By & Byg A/S

Et helejet Realdaniaselskab

Årsrapport 2017

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
den <u>26. APRIL</u> 20 <u>18</u>
Dirigent <u>ANDREAS GORDON ERREBO</u>



CVR-nr. 10 13 07 51, Jarmers Plads 2, 1551 København V
Årsrapporten indeholder 38 sider

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2
Ledelsesberetning.....	5
Selskabsoplysninger.....	5
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsberetning.....	7
Årsregnskab for 2017	19
Resultatopgørelse.....	19
Balance.....	20
Egenkapitalopgørelse.....	22
Pengestrømsopgørelse.....	23
Noter.....	24

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for perioden 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. februar 2018



Peter Cederfeld

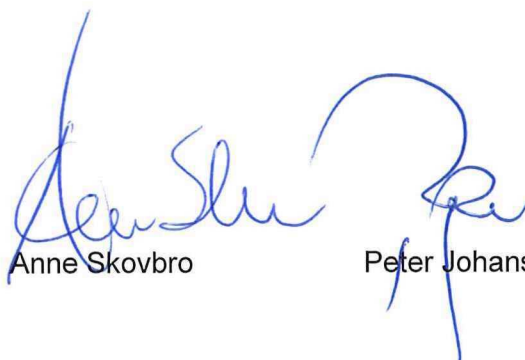
Adm. direktør

Bestyrelse:



Jesper Nygård

Formand



Anne Skovbro

Peter Johansen



Henrik Stage

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Realdania By & Byg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Realdania By & Byg A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. februar 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Ole Hedemann
statsaut. revisor

MNE-nr.: 14949

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Realdania By & Byg A/S
Jarmers Plads 2
1551 København K

Telefon : +45 70 11 06 06

Hjemmeside: www.realdaniabyogbyg.dk

CVR.nr.	10 13 07 51
Stiftet	1. januar 2003
Hjemsteds kommune	Københavns Kommune
Regnskabsår:	1. januar – 31. december

Ejerskab Selskabet er et helejet Realdaniaselskab
Jarmers Plads 2, 1551 København V

Bestyrelse

Jesper Nygård (formand)
Anne Skovbro
Peter Johansen
Henrik Stage

Direktion

Peter Cederfeld

Revision

ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 26. april 2018.

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2017	2016*	2015	2014	2013
Resultatopgørelse					
Bruttofortjeneste	50,4	45,0	25,3	23,9	22,5
Personaleomkostninger	-33,3	-33,3	-17,1	-16,3	-16,0
Afskrivninger på driftsmateriel og inventar	-0,7	-0,7	-0,8	-0,7	-1,0
Resultat af primær drift	16,5	11,1	7,4	6,5	5,6
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures	-29,0	19,1	7,4	28,2	19,6
Værdireguleringer af investeringsejendomme	92,2	28,8	22,8	-6,2	-0,5
Hensættelse filantropiske uddelingselement	-37,5	-55,4	7,0	-20,7	-3,2
Tilskud filantropiske uddelingselement	37,5	55,4	-7,0	20,7	3,2
Finansielle indtægter og omkostninger	0,6	1,3	1,8	3,4	3,8
Årets resultat før skat	80,3	60,3	39,3	32,3	28,5
Årets resultat	88,2	70,8	54,6	34,9	31,6
Balance					
Egenkapital	3.134,3	2.786,1	1.786,6	1.731,9	1.697,0
Balancesum	3.538,1	3.524,5	2.758,2	3.240,0	3.282,8
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	1.319,1	1.309,4	1.046,3	1.025,2	983,1
Joint ventures, Bispebjerg Bakke I/S, investeringsejendom	206,0	206,0	190,0	190,0	180,0
Erhvervs- og boligareal kvm. til udlejning ultimo-året (afrundet i hele tusinder) (Boligbebyggelsen Bispebjerg Bakke indgår med 7.000 kvm.)	70.000	69.000	68.000	68.000	65.000
Likviditet					
Investeringsaktivitet	517,5	446,8	527,8	494,7	461,1

* Arealudvikling ApS (tidligere Realdania By A/S) er købt pr. 1. januar 2016 og indgår fra dette tidspunkt. Der er ikke foretaget tilpasning i sammenligningstallene for 2013-2015.

Årsberetning

Realdania By & Byg arbejder for at medvirke til at realisere Realdanias formål. Realdania By & Byg udvikler byggeriet, arealer og bydele samt bevarer historiske ejendomme på et bæredygtigt grundlag. Det sker indenfor rammerne af Realdanias filantropiske strategi gennem filantropiske investeringer og aktivt ejerskab af ejendomme og arealer.

I årets løb blev Skagen Grå Fyr og Poul Egedes Hus, Illimanaq Grønland afsluttet. Ligeledes blev et byrums- og klimasikringsprojekt (Skt. Annæ Plads projektet) afsluttet i et underliggende selskab.

Realdania By & Byg har 12 igangværende projekter. Af de igangværende projekter er BLOX i København med tilhørende cykel- og gangbro det største. BLOX projektet vil i sin helhed løfte området ved at skabe liv og mulighed for havnenære aktiviteter samt danne rammen for Dansk Arkitektur Center (DAC) og BLOXHUB, der er en innovations- og væksthub. BLOX indvies i maj 2018 og udlejes derefter. Projektsekretariatet for BLOX forventes afviklet i 2018. De øvrige igangværende projekter er; Oluf Bagers Plads, Odense, Bakkekammen, Holbæk, Sunde Boliger, Holstebro, Priors Hus, Ærøskøbing, Højergaard, Højer, Villaen, Højer, Seniorbofællesskab, Ringkøbing, Højgården, Sejerø, Ballonhangaren, København, Udvikling af væsentlige historiske kulturmiljøer, samt Sunde Boliger – Renovering.

Derudover indgår Realdania By & Byg sammen med fire danske kommuner i ejerskabet af fire arealudviklingsprojekter gennem datterselskabet Arealudvikling ApS. Arealudviklingsprojekterne er eksempler på strategisk by- og arealudvikling, bl.a. i relation til omdannelse af tidligere havnearealer til nye bydele ligesom et bud på fremtidens forstad realiseres. Projekterne medvirker til opfyldelse af Realdania By & Bygs strategiske formål.

Endvidere driver Realdania By & Byg Realdania By & Byg Klubben, der har til formål at formidle selskabets aktiviteter. Realdania By & Byg Klubben har haft en tilfredsstillende vækst i medlemmer på 22 % i 2017 og har dermed rundet 3.000 medlemmer, ligesom klubben har afviklet 203 arrangementer i løbet af 2017.

Som del af Realdanias 4-årige strategicyklus iværksatte Realdania By & Bygs bestyrelse en evaluering af selskabets strategi i foråret 2017. Evalueringen blev gennemført af MonitorDeloitte og evaluerede Realdania By & Bygs strategiske grundlag, som er konkretiseret i tre indsatsområder; Historiske ejendomme, Udviklingsbyggeri og Arealudvikling. Evalueringen var positiv med anerkendelse af selskabets unikke profil som filantropisk investor. Evaluatoren fandt, at Realdania By & Byg indtager en unik og væsentlig position indenfor kulturarvsområdet i arbejdet med de historiske bygninger. I relation til udviklingsbyggeri og arealudvikling var evalueringen ligeledes positiv.

Årets resultat af primær drift blev 16,5 mio. kr. mod 11,1 mio. kr. i 2016. Årets resultat fremkommer hovedsagligt fra udlejning af fast ejendom. De lejbærende kvadratmeter udgør ved årets udgang 70.000 kvm. Der har i perioden ikke været tomgang af betydning.

Datterselskaber og joint venture udviser samlet et resultat på -29,0 mio. kr. i 2017 mod 19,1 mio. kr. i 2016. Driften i datterselskaber og joint venture har opfyldt forventningerne. I regnskabsåret har

Realdania By & Byg ydet bistand til selskaberne i Arealudvikling ApS og Boligejendom ApS. Bistanden omfatter bl.a. kvalitetssikring, økonomi og regnskab, salg, jura og kommunikation- og markedsføring.

Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Bruttofortjenesten er steget over de sidste 5 år. Bruttofortjenesten for 2017 blev 50,4 mio. kr., mod 45,0 mio. kr. i 2016. Stigningen på 5,4 mio. kr. er afledt af, at Realdania By & Byg udfører arbejde for datterselskaber og andre underliggende selskaber, samt en øget nettoindtjening fra ejendomme i drift.

Årets resultat blev et overskud på 88,2 mio. kr., hvilket er 17,4 mio. kr. bedre end i 2016, hvor resultatet udgjorde 70,8 mio. kr.

Egenkapital pr. 31. december 2017 udgør 3.134 mio. kr. I 2016 udgjorde egenkapitalen 2.786 mio. kr. Forøgelsen af egenkapitalen med 348 mio. kr. er kapitaltilskud på 260 mio. kr. uden ændring i nominel selskabskapital samt årets positive resultat på 88 mio. kr.

De helejede datterselskaber og joint venture har en samlet dagsværdi på 1.020 mio. kr. svarende til 29 % af Realdania By & Bygs samlede aktiver.

Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdania By & Bygs finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Forventninger til 2018

Det forventes, at selskabets nuværende aktiviteter fortsættes og udvikles yderligere i 2018.

Der budgetteres med en bruttofortjeneste på 55 mio. kr., hvilket er 5 mio. kr. større end bruttofortjenesten i 2017. Årets resultat efter skat for 2018 forventes i niveau 46 mio. kr. Der budgetteres ikke med værdireguleringer.

Datterselskaber og joint venture

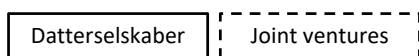
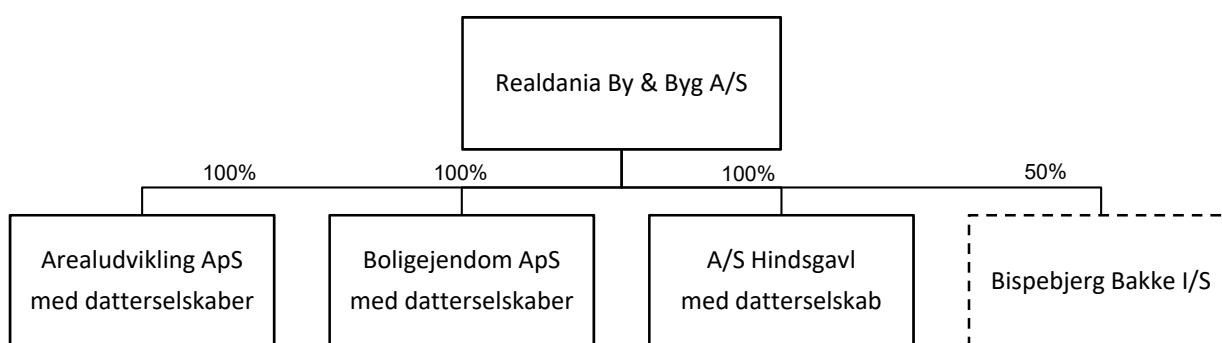
Realdania By & Byg ejer 3 helejede datterselskaber og indgår i et joint venture.

- Arealudvikling ApS ejer kapitalandele i byudviklingsselskaberne Køge Kyst P/S, FredericiaC P/S, NærHeden P/S samt Ringkøbing K ApS.

Arealudvikling ApS' ejerandel udgør mellem 50 % og 75 % af selskaberne, der har til opgave at realisere arealudviklingsprojekterne over en længere årrække frem mod 2040. De fire selskaber forestår udvikling af områderne, gennemfører byggemodning samt står for salg af byggeretter.

Datterselskaberne Kvæsthusselskabet A/S og Sankt Annæ Selskabet A/S er likvideret 11. december 2017, da formålet med selskaberne er realiseret. Likvidationsudlodning er tilgået Arealudvikling ApS.

- Boligejendom ApS med helejede datterselskaber varetager udvikling og salg af de tilbageværende jordarealer og ejendomme fra det tidligere Kuben Byg A/S. Datterselskabet Værløse Jonstrup ApS er likvideret 11. december 2017, da formålet med selskabet er realiseret. Likvidationsudlodning er tilgået Boligejendom ApS.
- A/S Hindsgavl er ansvarlig for driften af Hindsgavl Slot ved Middelfart.
- Bispebjerg Bakke I/S, der ejer boligbebyggelsen Bispebjerg Bakke i København, består af interessenterne Realdania By & Byg og Håndværkerforeningens Fond Alderstrøst i lige sameje.



Figurforklaring

Figur 1: Selskabsstruktur

Organisation og medarbejdere

Realdania By & Byg råder over en bred vifte af kompetencer bl.a. indenfor arkitektur, bygningskonstruktion, jura, økonomi og kommunikation, så selskabet kan optimere og udvikle arealer, ejendomsporteføljen og understøtte Realdania som kompetencecenter indenfor det byggede miljø.

Det strategiske grundlag

Realdania By & Byg arbejdede i 2017 med at realisere den filantropiske strategi gennem opførelse af udviklingsbyggeri, udvikling af arealer og bydele samt udvikling og bevaring af historiske ejendomme.

Realdania By & Byg opkøber historiske ejendomme med det formål at bringe disse ind i nutiden og fremtiden på et bæredygtigt grundlag. Ejendommene er beliggende i Danmark og Grønland og dækker flere forskellige tidsperioder, men fælles for ejendommene er, at de bidrager til fortællingen om udviklingen i Danmark.

Realdania By & Byg tilfører ny inspiration til dansk byggeri gennem udviklingsbyggerier, hvor der vises nye veje og afprøves ny viden. Dette kan blandt andet være i form af nye materialer, bo-koncepter, teknologier eller arkitektoniske løsninger.

Igennem Arealudvikling ApS og de fire partnerskaber med Køge, Høje Taastrup, Fredericia og Ringkøbing Skjern kommune arbejder Realdania By & Byg med by- og arealudvikling. Formålet er her via konkrete eksempler at opsamle og formidle viden til aktører indenfor specielt arealudvikling herunder byplanlægning, samt vise nye veje i forbindelse med areal- og byudvikling i stor skala.

Realdania By & Byg arbejdede i 2017 primært indenfor programmerne "Innovation i byggeriet" og "Den levende bygningsarv" gennem opførelse af udviklingsbyggeri samt udvikling og bevaring af historiske ejendomme.

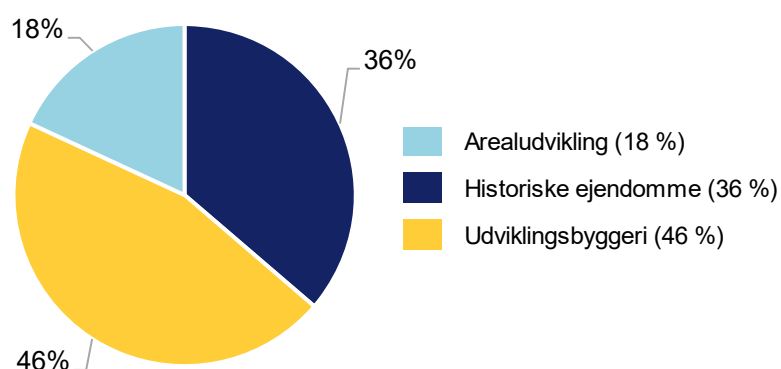
I 2018 vil Realdania By & Byg fortsat bidrage til Realdanias filantropiske strategi inden for kerneområderne; bygningskulturen, udvikling af byggeriet samt arealudvikling. Derudover er det selskabets mål at opbygge og samle viden inden for bevaring og udvikling af det byggede miljø og dermed være kompetencecenter for Realdania.

Formidling er et vigtigt element i Realdanias strategi og dermed også en vigtig del af Realdania By & Bygs arbejde. Det bestræbes på bedst mulig vis at dele den faglige viden samt formidle porteføljen af historiske ejendomme. Formidlingen sker blandt andet på Realdaniabyogbyg.dk, via sociale medier, film, rundvisninger og åbent hus arrangementer i selskabets ejendomme, samt ved udgivelse af publikationer om alle erhvervede og nyopførte ejendomme.

I henhold til evalueringen af den filantropiske strategi foretaget af MonitorDeloitte var anbefalingerne på arealudviklingsområdet, at selskabet videreudvikler på eksisterende forretningsmodeller, der kan medvirke til at sikre overføring af viden til flere danske kommuner, og at selskabet i relation til udviklingsbyggerier fortsat skærper profilen i anvendelse af filantropiske investeringer indenfor rammerne af den filantropiske strategi. Disse anbefalinger vil indgå i formuleringen af den fremtidige strategiske indsats.

Opdeling af indsatsområder

I nedenstående figur ses en opdeling af den samlede strategiske indsats opgjort efter dagsværdi pr. 31. december. Oversigten indeholder ejendomme i drift samt igangværende projekter indenfor indsatsområderne: Historiske ejendomme, Udviklingsbyggeri og Arealudvikling.



Figur 2: Indsatsområdernes andel af den samlede strategiske indsats opgjort efter dagsværdien 31. december 2017. I opgørelsen indgår dagsværdier på arealer fra det helejede datterselskab, Arealudvikling ApS samt dagsværdien på ejendommen i Bispebjerg Bakke I/S.

Historiske ejendomme:

Porteføljens historiske ejendomme er købt og restaureret for at bevare deres arkitektur og historie for eftertiden. De repræsenterer en stil og periode og står som velbevarede eksempler på netop dette. Ejendommene ligger i Danmark og Grønland og dækker flere forskellige tidsperioder, men fælles for ejendommene er, at de bidrager til fortællingen om udviklingen i Danmark.

Historiske ejendomme i drift i 2017

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt
Odense Adelige Jomfrukloster	1504	Odense	Flere / Ukendt
Nørre Vosborg	1542-2006	Vemb	Flere / Ukendt
Taarnborg	1580	Ribe	Ukendt
Oluf Bagers Mødrene Gård	1586/1840	Odense	Oluf Bager
Det Harboeske Enkefruekloster	1663-1669	København K	Simon de Pethum
Fæstningens Materialgård	1683-1925	København K	Flere / Ukendt
Fangerhuse i Ilimanaq	1751-1778	Ilimanaq, Grønland	Ukendt
Digegrevens Hus	1777-1779	Tønder	Ukendt
Hindsgavl Slot	1784-1785	Middelfart	Hans Næss
Kochs Tinghus i Store Heddinge	1836	Store Heddinge	Jørgen Hansen Koch
3 byhuse i Hans Jensens Stræde 2, 6 og 8	1840-1925	Odense	Ukendt
Komerups rådhus i Vordingborg	1843	Vordingborg	Peter Komerup
Bindesbølls Rådhus i Thisted	1853	Thisted	Michael G. Bindesbøll
Søetatens Pigeskole	1854	København Ø	Bernhard Seidelin
Skagen Grå Fyr	1858	Skagen	Niels Siegfred Nebelong
Meldahls Rådhus i Fredericia	1860	Fredericia	Ferdinand Meldahl
Riises Landsted	1860	Frederiksberg	A.J.C. Riise
Tanghus på Læsø, Kalines hus	1865	Læsø	Egnsbyggeskik
Tvedes Rådhus i Sorø	1880	Sorø	Frederik Vilhelm Tvede
Ambergs Tinghus i Esbjerg	1892	Esbjerg	H.C. Amberg
Havnemesterboligen i Skagen	1905	Skagen	Ulrik Plesner
J.F. Willumsens eget hus	1907-1908	Hellerup	J. F. Willumsen
Amtmandsboligen i Hjørring	1910	Hjørring	Hack Kampmann
Rosenhuset	1913	Hellerup	Anton S. Rosen
Kay Fiskers landsted	1918	Helsingør	Kay Fisker
Edvard Heibergs eget hus	1924	Virum	Edvard Heiberg
Arne Jacobsens eget hus i Charlottenlund	1929/1931	Charlottenlund	Arne Jacobsen
Statshusmandsbruget i Haderslev	1934	Haderslev	Peder Gram
Arne Jacobsens eget sommerhus	1936	Gudmindrup	Arne Jacobsen
PH's eget hus	1937	Gentofte	Poul Henningsen

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt
Arne Jacobsens eget hus i Klampenborg	1951	Klampenborg	Arne Jacobsen
Varmings eget hus	1952	Gentofte	Eva og Nils Koppel / Jørgen Varming
Karen og Ebbe Clemmensens eget hus	1953	Gentofte	Karen og Ebbe Clemmensen
Svend Eske Kristensens eget sommerhus	1954	Fårevejle	Sven Eske Kristensen
Bertel Udsens eget hus	1956	Lyngby	Bertel Udsen
Jarmers Plads 2	1956-1959	København V	Chr., Erik og Aage Holst
Halldor Gunnløgssons eget hus	1958	Rungsted Kyst	Halldor Gunnløgsson
Knud Friis' eget hus	1958/1970	Brabrand	Knud Friis
Utzons Romerhus	1960	Helsingør	Jørn Utzon
Exners eget hus	1963	Skodsborg	Inger og Johannes Exner

Tabel 1 Historiske ejendomme i drift 2017

Ved udgangen af 2017 har Realdania By & Byg 12 igangværende projekter, hvoraf 6 er i kategorien Historiske ejendomme. Realdania By & Byg samarbejder i alle projekter med eksterne arkitekter, ingeniører, entreprenører, håndværkere, konservatorer, museumsfolk m.fl. for dermed at skabe værdifulde, fremtidssikrede og bæredygtige løsninger. I tabel 2 ses de 6 igangværende projekter.

Historiske ejendomme under restaurering og ny-indretning ultimo 2017

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt	Projekt varighed
Priors Hus	1690	Ærøskøbing	Ukendt	2016-2017
Højergaard (Den Tyske Præstegård)	1823	Højer	Ukendt	2016-2019
Højgården	1873	Sejersø	Ukendt	2017-2020
Villaen (Nyt stuehus til Højergaard)	1906	Højer	Ukendt	2016-2019
Bakkekammen	1917	Holbæk	Ivar Bentsen	2016-2018
Ballonhangaren	1917	København	Kaptajn Gottschalk	2017-2022

Tabel 2 Historiske ejendomme under restaurering og ny-indretning ultimo 2017

Udviklingsbyggeri:

Ved at opføre og udvikle ejendomme bidrager Realdania By & Byg til udvikling af byggeriet i Danmark. Projekterne udvikler eller eksperimenterer hver på deres måde med afprøvning og udvikling af nye materialer, teknologier, bo-koncepter og arkitektoniske og bæredygtige løsninger.

Udviklingsbyggeri i drift i 2017

Udviklingsbyggeri	År	Beliggenhed	Arkitekt
Bispebjerg Bakke	2006	København NV	Bjørn Nørgaard / Boldsen & Holm Ark.
Tietgens Ærgrelse	2010	København K	Tony Fretton Arc.
Parkeringsanlæg, DOKK1	2015	Aarhus	Schmidt, Hammer og Lassen

Tabel 3 Udviklingsbyggerier i drift

Ved udgangen af 2017 har Realdania By & Byg 12 igangværende projekter, hvoraf 6 er udviklingsbyggeri. I tabel 4 ses de 6 igangværende projekter.

Udviklingsbyggeri under opførelse/ombygning ultimo 2017

Udviklingsbyggeri	Projekt varighed	Beliggenhed	Arkitekt
BLOX	2006-2017	København K	OMA / Rem Koolhaas
Sunde Boliger	2015-2017	Holstebro	Pluskontoret Arkitekter Lendager Arkitekter
Oluf Baggers Plads	2016-2018	Odense	Praksis Arkitekter
Seniorbofællesskab	2016-2020	Ringkøbing	Ej fastlagt
Udvikling af væsentlige historiske kulturmiljøer	2017-2019	Ej fastlagt	Ej fastlagt
Sunde Boliger Renovering	2017-2021	Ej fastlagt	Ej fastlagt

Tabel 4 Udviklingsbyggerier under opførelse/ombygning ultimo 2017

Udviklingsbyggeri afsluttet og frasolgt

Energiparcel - et energioptimeringsprojekt med 4 parcelhuse i Tilst ved Aarhus - er efter projektets færdiggørelse frasolgt i 2010 - 2012. Projektet Mini-CO2 husene, Nyborg, 6 huse er efter projektets færdiggørelse frasolgt i 2014 - 2016. Derudover har Realdania By & Byg frasolgt et nyopført eksperimenterende, nyfortolket "Tang"-sommerhus på Læsø i 2015. I 2016 blev Bolig+ projektet afsluttet og de 10 lejligheder frasolgt. Mini-CO2 husene og Bolig+ indgår stadig i formidlingsaktiviteter, og der foretages målinger af ejendommenes energiforbrug mv.

Arealudvikling

De 4 arealudviklingsprojekter vist i tabel 5 er organisatorisk placeret i selvstændige selskaber under Arealudvikling ApS. De indgår derfor alene i Realdania By & Bygs resultat via resultat af kapitalandele.

Arealer under udvikling ultimo 2017

Arealudvikling	Projekt varighed	Beliggenhed	Antal Etagemeter
Køge Kyst	2009-2030	Køge	287.000
Kanalbyen i Fredericia	2008-2040	Fredericia	256.000
Naturbydelen Ringkøbing K	2011-2043	Ringkøbing	120.000
Nærheden - Fremtidens Forstad	2013-2036	Hedehusene	301.000

Tabel 5 Arealer under udvikling ultimo 2017

Ejendomsdrift

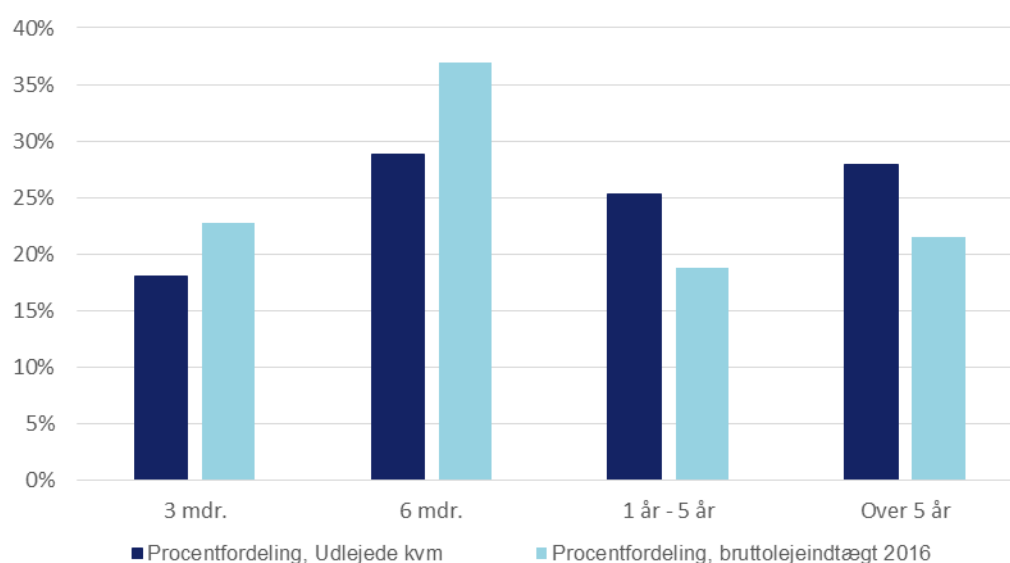
Ved udgangen af 2017 består ejendomsporteføljen af 45 ejendomme i drift, hvilket svarer til 70.000 m² erhvervs- og boligarealer til udlejning i 2017.

Realdania By & Byg har i 2017 udlejet 75 % af ejendomsporteføljen (dagsværdi) til erhvervsmæssige formål, og for en stor del af disse er der tale om funktioner, som i de fleste tilfælde giver adgang for offentligheden. Dette er i god tråd med selskabets målsætning om, at ejendommene skal være tilgængelige. Derudover aftales det i alle lejekontrakter, som Realdania By & Byg indgår, at Realdania By & Byg kan foretage fremvisning af den enkelte ejendom op til 2 gange årligt.

Der har gennem året været udskiftning af lejere i enkelte af enfamiliehusene samt mindre restaureringsopgaver, som har betydet små perioder med tomgang. Ultimo 2017 er ca. 500 m² svarende til 0,7 % af det lejbærende areal ledigt. Realdania By & Byg har derfor ingen reel tomgang i lejemål ultimo 2017.

Opsigelsesvilkår for lejekontrakter og bruttolejeindtægt

I nedenstående figur vises det totale antal udlejede kvm kategoriseret på baggrund af lejekontrakternes opsigelsesvilkår. Ligeledes vises fordelingen af bruttolejeindtægterne for 2017 ud fra lejekontrakternes opsigelsesvilkår.



Figur 3 Antal udlejede kvm og bruttolejeindtægter fordelt ud fra opsigelsesvilkår for lejekontrakter (inkl. Bispebjerg Bakke I/S)

Det fremgår af figur 3, at 18 % af de udlejede kvm i 2017 kan opsiges med 3 mdr. varsel, typisk enfamiliehusene og lejemålene i boligudlejningsejendommene. 29 % af de udlejede kvm i 2017 kan opsiges med 6 måneders varsel, typisk erhvervslejemålene. 25 % af de udlejede kvm kan opsiges med et varsel på 1-5 år. Jævnfør figur 3 har 28 % af de udlejede kvm en opsigelsesvarighed på over 5 år. 53 % af udlejede kvm har et opsigelsesvarsel på over 1 år, hvilket skyldes, at lejer ved indgåelse af erhvervslejemål forpligtiger sig til længere uopsigelsesvilkår.

Det fremgår ligeledes af figur 3, at 23 % af bruttolejen i 2017 fremkommer fra lejekontrakter med et opsigelsesvarsel på 3 mdr. Lejekontrakter med en varighed på 6 måneder udgør 37 % af bruttolejeindtægterne. Bruttolejen for lejekontrakter med en varighed på 1-5 år samt 5 år og derover udgør henholdsvis 19 og 21 % af den samlede bruttolejeindtægt.

Risikofaktorer

I forbindelse med driften af ejendommene er Realdania By & Byg påvirket af forskellige ejendomsrelaterede risici.

De driftsrelaterede risici vedrører den primære drift. Her tænkes på svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Et svigt i lejeindtægterne kan skyldes tomgang i forbindelse med lejerskifte, et lavere lejeniveau ved genudlejning eller nedregulering af leje i forbindelse med genforhandling af huslejekontrakter.

Alle lejekontrakter, der vedrører de større erhvervslejemål, er ved indgåelse indgået med uopsigelsesvilkår fra lejers side på 5 år og derover. Derefter indtræder almindelige opsigelsesbestemmelser på 6 måneders varighed for erhvervslejemål. Disse repræsenterer 37 % af de samlede bruttolejeindtægter jf. figur 3, mens øvrige mindre, individuelle lejemål, primært boliglejemål, har almindelige opsigelsesbestemmelser på 3 måneder og repræsenterer 23 % af de samlede bruttolejeindtægter i 2017. Genudlejningsrisiko i form af tomgang vurderes fortsat lav.

Alle lejekontrakter indeholder årlige reguleringsbestemmelser på minimum udviklingen i nettoprisindekset. Dette modsvarer generelt den prisudvikling, der forudsættes at være på de løbende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.

En del af de historiske ejendomme, der erhverves, har udtjent deres oprindelige anvendelsesformål, og ejendommene erhverves netop med henblik på at bringe dem i fornyet anvendelse – enten ved at bringe ejendommen tilbage til sit oprindelige udtryk og oprindelige formål eller ved at bringe nye kvaliteter og formål frem i ejendommen.

Dette forhold - at det oprindelige anvendelsesformål er udtjent – er et forhold, der ligeledes kan ramme den eksisterende ejendomsportefølje, men det vurderes ikke, at der i den eksisterende ejendomsportefølje er ejendomme, der indebærer en speciel markedsafvigende risiko herfor.

De bygningsfysiske risici er primært risici forbundet med vurdering af nødvendige genopretningsomkostninger i forbindelse med nyerhvervelse af eksisterende fredede og bevaringsværdige ejendomme. I forbindelse med vurdering og beslutning om køb udarbejdes estimat indeholdende et skøn over de nødvendige genopretningsomkostninger, købspris og uforudsete omkostninger.

Estimatet baseres på en byggeteknisk og arkitektonisk gennemgang og vurdering af nødvendigt arbejde. Den økonomiske risiko er således alene den, der efterfølgende afdækkes ved bygningens fysiske bestanddele af uforudseelige fejl og mangler, der ikke er dækning for i de udarbejdede estimater.

Ejendommene i porteføljen værdiansættes til dagsværdi efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

For alle ejendommene gælder, at udsving i renteniveauet kan have afsmittende effekt på dagsværdien af ejendommene. For ejendomme, der værdiansættes efter normalindtjeningsmodellen, vil renteudsving påvirke det afkastkrav, markedet har til de enkelte ejendomstyper.

Værdiregulering af investeringsejendomme udgør for 2017 en positiv regulering på 92,2 mio. kr.

Ejendommene er generelt forsikret til fuld- og nyværdi eller 1. risiko, herunder storm, brand og husejeransvar. Hvor det er muligt, også mod svampe- og insektangreb samt rørskader.

Forsikringsdækningen er genstand for løbende opfølgning og vurderes at være tilstrækkelig og tilpasset ejendommenes bygningsmæssige stand og alder.

Lejerens betalingsevne er også en risikofaktor. Realdania By & Byg arbejder målrettet med at tiltrække stabile lejere. En stor del af erhvervslejemålene er udlejet til offentlige institutioner, hvor der ikke vurderes at være en kreditrisiko til stede. I alle lejekontrakter, som indgås, vurderes det, i hvor stort omfang det findes nødvendigt at afdække kundens soliditet og betalingsevne. Realdania By & Byg vurderer samlet set på porteføljen af lejere, at risiko for tab ved huslejebetaling er lav.

Følsomhedsanalyse

Som det omtales under risikofaktorer, er der forskellige faktorer, som kan påvirke årsresultatet. Nedenfor i tabel 6 og 7 er der opstillet en følsomhedsanalyse, der viser følsomhed for ejendommene ved ændring i dagsværdien, som tager udgangspunkt i simuleret ændring i afkastkrav og ændring i nettolejen.

Dagsværdien af den driftssatte ejendomsportefølje er 1.319 mio. kr. pr. 31. december 2017.

Nettolejen er bruttolejeindtægter fratrukket ordinære driftsomkostninger, hvor bruttolejen er lejeindtægter i henhold til indgåede lejekontrakter eller reguleret til markedsleje, hvis denne afviger væsentlig.

Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast – dagsværdipåvirkning:

Regulering af afkast	Dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af dagsværdi (tkr.)	Alternative afkast
-1,00%	1.721.371	402.295	3,28%
-0,50%	1.493.609	174.533	3,78%
-0,25%	1.400.927	81.851	4,03%
0,00%	1.319.076	-	4,28%
0,25%	1.246.261	-72.815	4,53%
0,50%	1.181.065	-138.011	4,78%
1,00%	1.069.198	-249.878	5,28%

Tabel 6 Følsomhedsanalyse – ændring i afkastprocent

Dagsværdien er 1.319 mio. kr. på basis af nettolejen på ejendomsporteføljen, der er 56 mio. kr. Dette giver et gennemsnitligt afkast på 4,28 %.

Hvis afkastkrav ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -138 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 175 mio. kr.

Som det fremgår af tabel 6, vil en marginal ændring i afkastsats have relativ stor påvirkning på dagsværdien af ejendomsporteføljen. Afkastprocenten kan blandt andet påvirkes af det generelle renteniveau på fremmedkapital, indlånsrenten på kapital i kreditinstitutter og udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype.

Følsomhedsanalyse ved ændringer i nettleje – dagsværdipåvirkning:

Regulering af Nettleje	Dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af Nettleje (tkr.)	Nettleje (tkr.)
-15,00%	1.044.073	-275.003	-8.466	47.975
-10,00%	1.135.740	-183.336	-5.644	50.797
-5,00%	1.227.408	-91.668	-2.822	53.620
0,00%	1.319.076	-	-	56.442
5,00%	1.410.744	91.668	2.822	59.264
10,00%	1.502.412	183.336	5.644	62.086
15,00%	1.594.079	275.003	8.466	64.908

Tabel 7 Følsomhedsanalyse – ændring i nettleje

Hvis nettlejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -183 mio. kr., mens en stigning i nettlejen på 10,00 %, vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +183 mio. kr.

Det vurderes, at selskabets finansielle stilling ikke vil påvirkes i væsentlig grad ved udsving i henholdsvis afkastkrav og reguleringer i lejeniveau, som belyst i tabel 6 og 7.

Formidling af ejendommene

Realdania By & Byg har en særlig forpligtelse til at formidle porteføljen af ejendomme og areal- og udviklingsprojekter. Formidlingen dokumenterer og formidler viden og erfaringer fra de enkelte projekter, og har offentlighedens interesse og styrker således værdien af ejendommene.

Ejendommene og projekterne formidles på digitale platforme, i publikationer og gennem rundvisninger og arrangementer i regi af Realdania By & Byg Klubben samt ved åbent hus-arrangementer, hvor der er gratis adgang.

Digitale platforme og presse

Realdania By & Byg samarbejder med Realdania om formidling af ejendommene og projekterne, bl.a. på Realdania.dk, Facebook og Instagram. Herved opnås synergieffekter i den samlede forening.

På Realdania.dk var der i 2017 mere end 113.000 sessioner med Realdania By & Byg indhold, hvilket er en stigning på 17 % i forhold til 2016. Der var i 2017 1,5 mio. visninger af Realdania By & Byg indhold på Facebook og 0,8 mio. visninger på LinkedIn. I 2017 har Realdania By & Byg tillige – som noget nyt - leveret indhold til Realdanias instagram-profil.

Selskabet og de enkelte ejendomme og projekter har gennem året været omtalt mere end 4.694 gange i lokale, regionale og nationale medier, hvilket er en stigning på 16 % i forhold til 2016.

Udgivelser

Realdania By & Byg har i 2017 udgivet bøgerne: Skagen Grå Fyr, Hans Egedes Hus – Ilimanaq, Sunde Boliger i Holstebro, Realdania på Jarmers Plads samt årbogen: 2017. Årets gang i ord og billeder.

Arrangementer

Der har gennem året været stor interesse for at besøge såvel de historiske ejendomme som de igangværende projekter. I 2017 blev der gennemført 203 rundvisninger i regi af Realdania By & Byg Klubben, hvilket er en stigning i forhold til 2016 på 100%. Rundvisningerne gennemføres dels for Realdania By & Byg Klubbens medlemmer og dels som arrangementer, Realdania By & Byg Klubben afvikler for Realdanias medlemmer og andre samarbejdspartnere.

Der har i 2017 været afholdt 5 åbent hus arrangementer rundt om i landet, hvor alle interesserede har haft mulighed for at deltage. Åbent hus arrangementerne blev alene besøgt af godt 10.000 gæster. I alt har knap 20.000 besøgt Realdania By & Bygs ejendomme i løbet af 2017. Hertil kommer de ca. 1.300 besøgende, der i 2017 har lagt vejen forbi det åbne showroom i BLOX.

Realdania By & Byg Klubben

Antallet af medlemmer i Realdania By & Byg Klubben var ved udgangen af 2017 steget til 3.007 medlemmer, hvilket svarer til en stigning på 22 % i forhold til 2016. Det er andet år i træk, at antallet af medlemmer er steget med 20% og derover, hvilket må betragtes som tilfredsstillende.

Årsregnskab for 2017

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste		50.389	45.026
Personaleomkostninger	3	-33.271	-33.253
Afskrivning på driftsmateriel og inventar	8-9	-658	-669
Resultat af primær drift		16.460	11.104
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	-36.252	-4.234
Resultat af kapitalandele i joint ventures	11	7.238	23.302
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6-7	92.240	28.826
Hensættelse filantropisk uddelingselement	14	-37.475	-55.420
Tilskud filantropisk uddelingselement		37.475	55.420
Resultat før finansielle indtægter og omkostninger		79.686	58.998
Finansielle indtægter og omkostninger	4	573	1.295
Resultat før skat		80.259	60.293
Skat af årets resultat	5	7.938	10.472
Årets resultat		88.197	70.765

Årsregnskab for 2017

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2017	2016
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	1.319.076	1.309.374
Investeringsejendomme under opførelse/ombygning	7	1.010.104	746.415
Kunst og inventar i investeringsejendomme	8	12.258	11.935
Øvrige materielle anlægsaktiver	9	1.395	1.864
Materielle anlægsaktiver i alt		2.342.833	2.069.588
Andre langfristede aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	816.947	853.199
Kapitalandele i joint ventures	11	203.374	203.136
Andre kapitalandele	12	7.470	7.470
Andre langfristede aktiver i alt		1.027.791	1.063.805
Langfristede aktiver i alt		3.370.624	3.133.393
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		100.764	281.960
Andre tilgodehavender		20.104	24.272
Periodeafgrænsningsposter		1.009	1.469
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		7.935	10.472
Tilgodehavender i alt		129.812	318.173
Likvide beholdninger		37.636	72.923
Kortfristede aktiver i alt		167.448	391.096
AKTIVER I ALT		3.538.072	3.524.489

Årsregnskab for 2017

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2017	2016
Egenkapital			
Aktiekapital	13	250.000	250.000
Overført resultat		2.884.312	2.536.115
Egenkapital i alt		3.134.312	2.786.115
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Filantropisk uddelingselement	14	34.773	264.775
Andre hensatte forpligtelser		18.698	19.310
Forudbetalt leje og deposita		10.627	11.465
Langfristede forpligtelser i alt		64.098	295.550
Kortfristede forpligtelser			
Filantropisk uddelingselement < 1 år	14	305.351	373.727
Andre hensatte forpligtelser < 1 år		0	21.176
Leverandørgæld		3.005	1.014
Gæld til tilknyttede virksomheder		56	3.008
Anden gæld		31.250	43.899
Kortfristede forpligtelser i alt		339.662	442.824
PASSIVER I ALT		3.538.072	3.524.489
Eventualforpligtelser	15		
Ejerforhold	17		

Årsregnskab for 2017

Egenkapitalopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2016		250.000	1.536.565	1.786.565
Kapitaltilførelse via kapitaltilskud		0	928.785	928.785
Overført jf. resultatdisponeringen		0	70.765	70.765
Egenkapital pr. 1. januar 2017		250.000	2.536.115	2.786.115
Kapitaltilførelse via kapitaltilskud		0	260.000	260.000
Overført jf. resultatdisponeringen	16	0	88.197	88.197
Egenkapital 31. december 2017		250.000	2.884.312	3.134.312

Årsregnskab for 2017

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	2017	2016
Årets resultat før skat	80.259	60.293
<i>Reguleringer:</i>		
Afskrivninger på driftsmateriel og inventar	658	669
Resultat af kapitalandele	29.014	-19.068
Værdiregulering af investeringsejendomme	-92.240	-28.826
Skat	10.475	15.198
Ændring i driftskapital	-6.030	37.355
Pengestrømme fra primære aktiviteter	22.136	65.621
Køb af investeringsejendomme	-517.004	-471.511
Salg af investeringsejendomme	0	25.012
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	-512	-426
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	0	115
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-517.516	-446.810
Indskud ved kapitaltilskud	260.000	928.785
Ændring tilgodehavender tilknyttede virksomheder	215.719	340.437
Ændring kapitalandele tilknyttede virksomheder kontant	0	-808.785
Ændring kapitalandele joint ventures kontant	7.000	6.800
Ændring langfristet gæld og andre hensatte forpligtelser	-22.626	-20.860
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	460.093	446.377
Årets pengestrøm (ændring i likvider)	-35.287	65.188
Likvider, primo	72.923	7.735
Likvider, ultimo	37.636	72.923

Årsregnskab for 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Realdania By & Byg A/S og dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder huslejeindtægter fra erhvervs- og boliglejemaal. Honorarindtægter som omfatter rådgivning og administration.

I tilknytning til drift af erhvervs- og boliglejemaal afholdes ejendomsomkostninger, som består af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt rådgivningshonorar til administration. Derudover indgår mægleromkostninger til vurdering af ejendomme og udlejning, når der er behov for ydelse.

Årsregnskab for 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold, drift af biler, IT/kommunikations-udgifter, rejse-/transportomkostninger, markedsføring, revisor, advokat og andre konsulentydelse.

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og personale samt til pension og øvrige sociale omkostninger.

Afskrivning på driftsmateriel og inventar

Regnskabsposten omfatter årets afskrivning på driftsmateriel og inventar i driftsvirksomheden og inventar i investeringsejendomme.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og i joint ventures

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi, i det omfang værdireguleringen ikke er omfattet af en hensat forpligtelse vedrørende filantropiske uddelingselementer.

Hensættelse til filantropiske uddelingselementer

De filantropiske uddelingselementer i ejendomme omkostningsføres og hensættes på bevillingstidspunktet.

Tilskud til filantropiske uddelingselementer

Tilskuddet indtægtsføres på bevillingstidspunktet og indregnes som tilgodehavende over for tilskudsgiver (moderselskabet).

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer.

Årsregnskab for 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Skat af årets resultat

Årets skat består af årets aktuelle skat som indregnes i resultatopgørelsen.

I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter grunde og bygninger, der er erhvervet med det formål at opnå et afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres af selskabet ejendom for ejendom med udgangspunkt i en normalindtjeningsmodel. Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter (reguleret til markedsleje, hvis denne afviger væsentligt), faktiske og ordinære driftsomkostninger og forventet tomgang m.m. for de enkelte ejendomme.

Kapitaliseringsfaktoren fastsættes af Realdania på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og det aktuelle renteniveau.

Den anvendte gennemsnitlige kapitaliseringsfaktor pr. ejendomstype er illustreret nedenfor. Boligejendommene, primært enfamiliehusene, ligger under det øvrige marked i forrentning, da mange ejendomme er beliggende i områder, hvor private købere er villige til at give en højere købspris end markedsniveauet i øvrigt, grundet attraktive beliggenheder.

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi:

	2017	2016
Kontorejendomme og andre ejendomme	4,53	4,51%
Boligejendomme	2,68	2,70%
Alle ejendomme	4,28	4,27%

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi ud fra en konkret vurdering. Dagsværdiansættelsen understøttes af mæglervurderinger efter behov dog minimum hvert 3. år.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den bogførte værdi som en forbedring. Omkostninger, der

Årsregnskab for 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

tilfører nye eller forbedrede egenskaber uden nogen tilsvarende værdistigning, omkostningsføres i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

Den løbende værdiforringelse af bygningerne afspejles i investeringsejendommens dagsværdier, og der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over brugstiden. Værdireguleringer til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme under opførelse/ombygning

I bygge- og ombygningsfasen indregnes ejendommen til anskaffelsessum med tillæg af det pågældende års forbrug og måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Såfremt ejendommen oppebærer driftsindtægter i bygge- og ombygningsfasen indgår disse i anskaffelsessummen samt de hertil knyttede driftsomkostninger.

Selskabets ledelse foretager den løbende vurdering af værdiansættelsen, og der indhentes mæglervurderinger ved byggeriernes færdiggørelse.

Inventar og øvrige materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar optages til anskaffelsessum med tillæg af omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivning foretages lineært over aktivernes forventede brugstid.

Den forventede brugstid er:

Øvrige materielle anlægsaktiver (Driftsmidler, inventar samt IT- udstyr): 3-5 år

Der afskrives ikke på kunstgenstande.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og i joint ventures

Kapitalandele måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne gevinster og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele, der består af ikke-børsnoterede værdipapirer, måles til dagsværdi. Værdiregulering føres over resultatopgørelsen.

Årsregnskab for 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Egenkapital – reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Hensatte forpligtelser til filantropiske uddelingselementer

Hensatte forpligtelser omfatter den andel af ejendomsinvesteringerne (filantropiske uddelingselementer), der på bevillingstidspunktet ikke forventes at forøge ejendommenes dagsværdi. Den hensatte forpligtelse er opgjort ud fra en individuel vurdering af hver enkel ejendomsinvestering og bliver tilbageført i takt med, at de filantropiske uddelingselementer realiseres.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser er øvrige eksisterende forpligtelser for virksomheden opstået som et resultat af tidligere begivenheder, og hvis indfrielse forventes at medføre afståelse af fremtidige økonomiske fordele.

Selskabsskat

Aktuel skatteforpligtelse og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af

Årsregnskab for 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Kortfristede forpligtelser

Kortfristede forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

"Pengestrømsopgørelsen" viser selskabets pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

Pengestrømme fra primære aktiviteter

"Pengestrøm driftsaktivitet" opgøres med udgangspunkt i årets resultat før skat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter, ændringer i driftskapitalen og betalte skatter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

"Pengestrøm investeringsaktivitet" omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af investeringsejendomme / øvrige materielle anlægsaktiver og inventar.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

"Pengestrøm finansieringsaktivitet" omfatter betaling fra tilknyttede virksomheder og afdrag på langfristet gæld / andre hensatte forpligtigelser.

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdania By & Bygs finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Årsregnskab for 2017

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	34.774	34.942
Pensioner	4.710	4.664
Andre udgifter til social sikring	293	279
Andel af lønsum til aktivering, investeringsejendomme under opførelse	<u>-6.506</u>	<u>-6.632</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>33.271</u>	<u>33.253</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>44</u>	<u>44</u>
<p>Af de 44 (44) fuldtidsbeskæftigede er 7 (8) tidsbegrænset ansat i tilknytning til igangværende projekter på investeringsejendomme under opførelse.</p> <p>Med henvisning til Årsregnskabsloven § 98b, stk. 3, vises vederlag til direktion ikke.</p>		
4 Finansielle indtægter og omkostninger		
Øvrige renteindtægter	1.264	1.603
Finansielle gebyrer	<u>-691</u>	<u>-308</u>
Finansielle indtægter og omkostninger i alt	<u>573</u>	<u>1.295</u>
5 Årets skat		
Årets aktuelle skat	7.935	10.472
Skat vedrørende tidligere år	<u>3</u>	<u>0</u>
Årets skat i alt	<u>7.938</u>	<u>10.472</u>

Årsregnskab for 2017

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
6 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.340.726	1.757.785
Overført fra investeringsejendomme under opførelse/ombygning (kostpris)	37.839	611.111
Årets tilgang til kostpris	354	0
Årets afgang til kostpris	0	-28.170
Kostpris ultimo	<u>2.378.919</u>	<u>2.340.726</u>
Værdiregulering af investeringsejendomme primo	-1.031.352	-711.473
Overført fra investeringsejendomme under opførelse/ombygning	-30.731	-351.863
Årets værdireguleringer	2.240	28.826
Årets afgang	0	3.158
Værdiregulering af investeringsejendomme ultimo	<u>-1.059.843</u>	<u>-1.031.352</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo (dagsværdi)	<u>1.319.076</u>	<u>1.309.374</u>

Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast – dagsværdipåvirkning

Regulering af afkast	Dagsværdi	Påvirkning af dagsværdi	Alternative afkast
-1,00%	1.721.371	402.295	3,28%
-0,50%	1.493.609	174.533	3,78%
-0,25%	1.400.927	81.851	4,03%
0,00%	1.319.076	-	4,28%
0,25%	1.246.261	-72.815	4,53%
0,50%	1.181.065	-138.011	4,78%
1,00%	1.069.198	-249.878	5,28%

Hvis afkastkravet ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -138 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 175 mio. kr.

Årsregnskab for 2017

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

Følsomhedsanalyse nettoleje

Regulering af Nettoleje	Dagsværdi	Påvirkning af Dagsværdi	Påvirkning af Nettoleje	Nettoleje
-15,00%	1.044.073	-275.003	-8.466	47.975
-10,00%	1.135.740	-183.336	-5.644	50.797
-5,00%	1.227.408	-91.668	-2.822	53.620
0,00%	1.319.076	-	-	56.442
5,00%	1.410.744	91.668	2.822	59.264
10,00%	1.502.412	183.336	5.644	62.086
15,00%	1.594.079	275.003	8.466	64.908

Hvis nettolejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -183 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +183 mio. kr.

Det vurderes, at selskabets finansielle stilling ikke vil påvirkes i væsentlig grad ved udsving i henholdsvis afkastkrav og reguleringer i lejeniveau.

	2017	2016
7 Investeringsejendomme under opførelse / ombygning		
Kostpris primo	1.822.510	1.962.108
Årets tilgang til kostpris	516.650	471.513
Overføres til investeringsejendomme	-37.839	-611.111
Kostpris ultimo	2.301.321	1.822.510
Værdireguleringer primo	-1.076.095	-1.123.977
Overføres til investeringsejendomme	30.731	351.863
Årets værdireguleringer	90.000	0
Filantropisk uddelingselement, jævnfør note 14	-335.853	-303.981
Værdireguleringer ultimo	-1.291.217	-1.076.095
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.010.104	746.415

Årsregnskab for 2017

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
8 Inventar i investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.050	12.050
Årets tilgang	400	0
Kostpris ultimo	<u>12.450</u>	<u>12.050</u>
Afskrivninger primo	-115	-82
Årets afskrivninger	-77	-33
Afskrivninger ultimo	<u>-192</u>	<u>-115</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.258</u>	<u>11.935</u>
9 Øvrige materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	6.738	6.587
Tilgang	112	426
Afgang	-32	-275
Kostpris ultimo	<u>6.818</u>	<u>6.738</u>
Af- og nedskrivninger primo	-4.874	-4.397
Afskrivning på afhændede aktiver	32	243
Årets af- og nedskrivninger	-581	-720
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-5.423</u>	<u>-4.874</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.395</u>	<u>1.864</u>
Årets afskrivninger		
Inventar i investeringsejendomme	77	33
Øvrige materielle anlægsaktiver	581	720
Tab/gevinst ved salg af aktiver	0	-84
Årets afskrivninger i alt	<u>658</u>	<u>669</u>

Der afskrives ikke på kunstgenstande.

Årsregnskab for 2017

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

		2017	2016
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Kostpris primo	1.378.036	509.251
	Kapitaltilgang	0	868.785
	Kostpris ultimo	1.378.036	1.378.036
	Værdireguleringer primo	-524.837	-460.603
	Årets resultat	-36.252	-4.234
	Udbetalt udbytte	0	-60.000
	Værdireguleringer ultimo	-561.089	-524.837
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	816.947	853.199
		Realdania	By & Bygs
		By & Bygs	andel af
		andel af	årets
		egen-	resultat
		kapital	efter skat
Navn og hjemsted	Ejerandel		
A/S Hindsgavl, Middelfart	100 %	4.585	106
Boligejendom ApS, Odense	100 %	53.681	-18.759
Arealudvikling ApS, København	100 %	758.681	-17.599

Årsregnskab for 2017

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
11	Kapitalandele i joint ventures		
	Kostpris primo	218.490	218.490
	Kostpris ultimo	218.490	218.490
	Værdireguleringer primo	-15.354	-31.856
	Årets resultat	7.238	23.302
	Årets udlodning	-7.000	-6.800
	Værdireguleringer ultimo	-15.116	-15.354
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>203.374</u>	<u>203.136</u>
		Andel af egenkapital	Andel af årets resultat
	Navn, Hjemsted	Ejerandel	
	Bispebjerg Bakke I/S, København	50 %	<u>203.374</u>
			<u>7.238</u>
	Selskabskapital 0 kr.		
		Forpligtelser	Om-sætning
		Ejendom	Aktiver
	Bispebjerg Bakke I/S	<u>412.000</u>	<u>422.752</u>
		<u>16.004</u>	<u>19.614</u>
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
12	Andre kapitalandele		
	kostpris primo	7.470	7.470
	kostpris ultimo	7.470	7.470
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.470</u>	<u>7.470</u>

Årsregnskab for 2017

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

13 Aktiekapital

Aktiekapitalen udgør 250 mio. kr. fordelt i aktier à 1.000 kr. og multipla heraf.
 Der har ingen bevægelser været på aktiekapitalen de seneste 5 år.

14 Filantropisk uddelingselement

	2017	2016
Filantropisk uddelingselement primo	638.502	887.063
Årets tilbageførte filantropisk uddelingselement	0	-900
Årets filantropisk uddelingselement	37.475	56.320
Anvendt i årets løb til investeringsejendomme under opførelse, jævnfør note 7	-335.853	-303.981
Filantropisk uddelingselement ultimo	340.124	638.502

Filantropisk uddelingselement

	2017	2016
Forfald indenfor 1 år	305.351	373.727
Forfald indenfor 1-2 år	26.673	209.355
Forfald efter 2 år	8.100	55.420
	340.124	638.502

Årsregnskab for 2017

Noter

15 Eventualforpligtelser

Realdania By & Bygs vedtagne, men ikke gennemførte kommercielle ejendomsinvesteringer udgør 66,6 mio. kr. pr. 31. december 2017.

Bispebjerg Bakke I/S er i årsrapporten for Realdania By & Byg indregnet som et joint venture. Udover de kortfristede forpligtelser, som er indregnet pr. 31. december 2017, er der i Bispebjerg Bakke I/S yderligere kortfristede forpligtelser på 8,0 mio. kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Realdania-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er ikke endelig opgjort ved regnskabsaflæggelsen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

Realdania By & Byg er moms-fællesregistreret med Arealudvikling ApS, A/S Hindsgavl og OBG ApS. Fællesregistrering indebærer, at de pågældende virksomheder, som indgår i fællesregistrering, hæfter solidarisk for betaling af moms. Realdania By & Byg er det afregnende selskab af moms.

16 Forslag til resultatdisponering

	2017	2016
Overført resultat	<u>88.197</u>	<u>70.765</u>
	<u>88.197</u>	<u>70.765</u>

Årsregnskab for 2017

Noter

17 Ejerforhold

Realdania, Jarmers Plads 2, København V, er eneejer og har bestemmende indflydelse på Realdania By & Byg A/S.

Realdania By & Byg A/S indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Selskaber hvor Realdania By & Byg A/S har bestemmende eller betydelig indflydelse:

